

Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

# Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

VP azonosító: 24021041



VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 231 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.038 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Áttekintés

VP azonosító	24021041
Hasznos lakótér	ca. 231 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	14
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1834
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	15 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 406 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan





VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und 406 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche sich auf ca. 1.038 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verteilen. Das im Jahr 1834 errichtete Hauptgebäude wurde 1995 um einen Anbau erweitert und befindet sich in einem hervorragendem Zustand. Das Haus verfügt über 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit (Gastronomie). Die Sandsteinfassade wurde 1997 imprägniert und verleiht dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, da es denkbar wäre, die Gewerbeinheit in Wohnraum umzuwandeln. So könnten Sie weitere ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen und diese auf 3 zusätzliche Wohneinheiten verteilen. Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügigen und hellen Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Lage des Objekts ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential für Kapitalanleger oder Investoren, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses.

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Részletes felszereltség

- Vollwärmedämmung an den Giebelseiten, ansonsten Wärmedämmung innen bzw. Beton-Fertigwände
- 15 Stellplätze (2 pro Wohnung und 5 für Gewerbe) und 1 Garage
- Alle Bauvorhaben umgesetzt wie Grünflächen, Stellplätze gepflastert, Wäschetrockenplatz und Hausgarten (für Mieter nutzbar) im Garten hinten, Fahrradstellplätze, Kinderspielplatz (bei Bedarf) und Abstellflächen je ca. 6 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit
- Zusätzlich zur Zentralheizung befindet sich im Erdgeschoss ein Holzgrundofen und ein Gaskachelofen
- Sandsteinfassade saniert und imprägniert 1997
- Kamin neu eingeblecht 2020 (Kupfer)

HINWEIS:

§ 4 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der von Poll Immobilien GmbH wird im vorliegenden Fall wie folgt modifiziert:

### § 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) oder Dritten (z.B. Architekten) stammen.

Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Minden a helyszínr?!

Untermainbach ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Rednitzhembach im Landkreis Roth. Die gute und schnelle Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Schwabach sorgt für ein ruhiges Landleben, mit optimaler Möglichkeit in die Großstädte zu gelangen.

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1834. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)